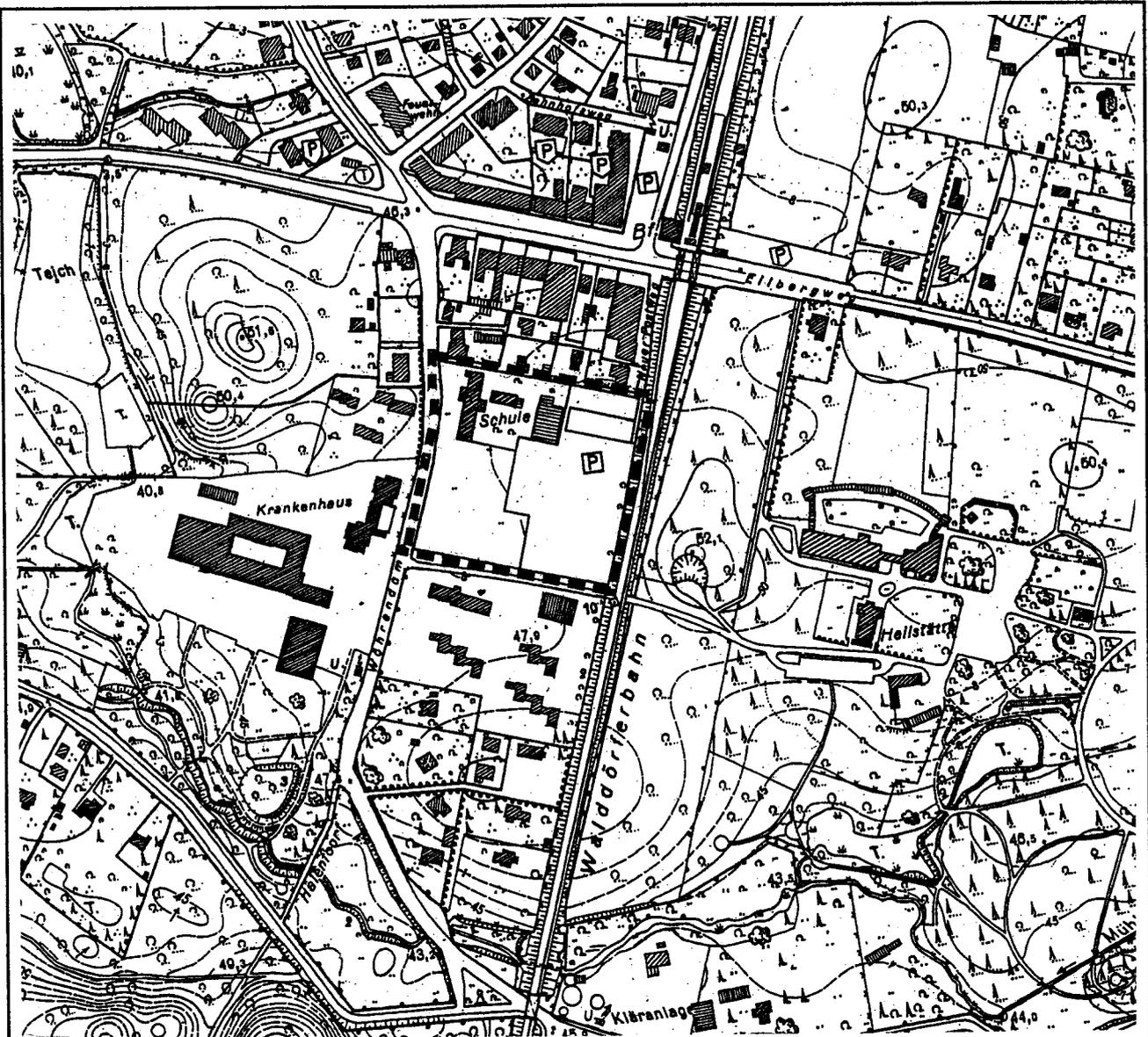


BEGRÜNDUNG
FÜR DIE
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8
DER
GEMEINDE GROSSHANSDORF

KREIS STORMARN

FÜR DAS GEBIET:

„GRUNDSCHULE, KINDERGARTEN UND WÖHRENDAMMPLATZ“



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 5.000

PLANUNGSSTAND

3. AUSFERTIGUNG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf für den Bereich Grundschule, Kindergarten und Wöhrendammplatz

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr 8	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	2
3.	Gründe zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung	2
3.1	Planungsanlaß und Planerfordernis	2
3.2	Ziel und Zweck der Planung	2
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	2
4.1	Gemeinbedarfsfläche	2
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	3
4.3	Erschließung	3
4.3.1	Verkehrliche Erschließung	3
4.3.2	Ver- und Entsorgung	4
4.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
5.	Auswirkungen der Planung	4
5.1	Auf die angrenzende Wohnbebauung	4
5.2	Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	5
8.	Beschluß über die Begründung	5

1. Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S.2902)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die vom Vermessungsbüro Teetzmann und Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der überplante Bereich als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf „Wöhrendamm“ wurde am 13.02.1984 als Satzung beschlossen. Für den jetzt überplanten Bereich wurde bereits im Jahre 1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durchgeführt, auf dessen Grundlage der Kindergarten um ein weiteres Gebäude erweitert wurde. Festgesetzt ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche und als Fläche für Sport- und Spielanlagen, auf der sich auch Stellplätze für Schule und Kindergarten befinden. Darüber hinaus sind nordöstlich öffentliche Parkplätze festgesetzt, die im Bereich des Bahndammes bis heute erst in einem Teilbereich hergestellt sind.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde Großhansdorfs am Wöhrendamm und umfaßt die Grundschule, den Kindergarten; den Wöhrendammplatz sowie die öffentlichen Parkplätze, die vom Neuen Postweg erschlossen werden. Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 wurde der Plangeltungsbereich um das Flurstück 2764 erweitert, das die Gemeinde 1997 von der Hamburger Hochbahn AG erworben hat.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird geprägt durch das 3 – geschossige historische Schulgebäude am Wöhrendamm sowie durch die beiden miteinander verbundenen Gebäude des Kindergartens. Der sich südlich anschließende Wöhrendamplatz wird genutzt als Spielplatz mit größerer Freifläche sowie im Südosten als Skateboardanlage, die auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes errichtet wurde. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich teilweise ortsbildprägender erhaltenswerter Baumbestand, der in der Plangrundlage dieses Bebauungsplanes eingemessen wurde.

Unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet grenzt eine teilweise mehrgeschossige Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bahntrasse der Walddörferbahn. Westlich vom Plangebiet liegt das Krankenhaus Großhansdorf.

3. Gründe zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung

3.1 Planungsanlaß und Planerfordernis

Das vorhandene Raumangebot der Grundschule reicht nicht aus. In den Jahren 2001 und 2002 ist von einer erheblichen Zunahme von Schülern auszugehen. Aus diesem Grunde ist eine Erweiterung der Grundschule dringend erforderlich. Der Schulverband als Träger der Grundschule ist deshalb mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

In Abstimmung mit dem Schulverband hat sich die Gemeinde entschlossen, einen eingeschossigen Erweiterungsbau zwischen dem Altbau und der vorhandenen Turnhalle zu errichten. Hierfür reicht die festgesetzte zulässige Grundfläche von 1500m² nicht aus. Gleichzeitig soll der Erweiterungsbau soweit wie möglich nach Norden verschoben werden. Dies ist nur möglich bei einer Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Bereich der Schule
- Erhöhung der festgesetzten zulässigen Grund- und Geschoßfläche für den Bereich der Schule
- Teilweise Neuordnung der Stellplätze und Anpassung der Planung im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Bahn

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und der Flächen für Sport- und Spielanlagen werden weitestgehend aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen, jedoch entsprechend der vorhandenen Nutzung präzisiert. Die Gemeinbedarfsfläche gliedert sich in einen überbaubaren Bereich für die Schule und den Kindergarten. Auf dem Wöhrendamplatz ist neben einem Spielplatz mit

großer Freifläche im Südosten des Plangeltungsbereiches eine Skateboardanlage festgesetzt. Die Verträglichkeit der Skateboardanlage in Bezug auf die südlich angrenzende Wohnbebauung wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch eine lärmtechnische Untersuchung¹ nachgewiesen. Eine Erweiterung der vorhandenen Skateboardanlage ist nicht vorgesehen. Allerdings soll der Bereich im Südosten des Plangeltungsbereiches insgesamt landschaftsplanerisch neu gestaltet werden. So sollen zusätzliche Spielmöglichkeiten auf bisher nicht genutzten Flächen zwischen der Skateboardanlage und der Bahnstrecke geschaffen werden und einzelne Bereiche durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen gegliedert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für den Bereich der Schule

Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GR) wird für die Schule von ursprünglich 1.500 m² auf 2.400 m² erhöht. Die zulässige Geschoßfläche (GF) wird von 4.500 m² auf 5000 m² angehoben. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend nach Norden erweitert. Dafür entfallen die hier heute in diesem Bereich vorhandenen Stellplätze für Lehrer. Diese werden stattdessen östlich der Turnhalle untergebracht.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die überbaubare Grundstücksfläche zwischen dem Altbau der Schule und der Turnhalle werden gegenüber dem geltenden Bebauungsplan auf zwei Vollgeschosse reduziert. Auch wenn hier zur Zeit nur ein eingeschossiger Erweiterungsbau vorgesehen ist, wurden die Festsetzungen so großzügig gewählt, daß auch zusätzliche Erweiterungsbauten in der Zukunft nicht erneut eine Bebauungsplanänderung erforderlich machen. Der geplante Erweiterungsbau der Schule hat eine Grundfläche von ca. 650 m², so daß zusammen mit dem Altbau der Schule und der Turnhalle eine GR von ca. 1.950 m² ausgenutzt wird.

Da in der offenen Bauweise nur Gebäude bis zu einer Länge von 50m zulässig sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wonach auch größere Gebäude zulässig sind (siehe hierzu **textliche Festsetzung 1.1**)

Für den Bereich des Kindergartens

Für den Bereich des Kindergartens wurde das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert, weil hier kein Bedarf für bauliche Erweiterungen besteht. Da die Gebäude bereits vorhanden sind, wurde auf die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe, wie im geltenden Bebauungsplan vorgesehen, verzichtet. Auch hier gilt die abweichende Bauweise(a).

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch den Wöhrendamm im Westen und den Neuen Postweg im Nordosten erschlossen. Stellplätze für Schule und Kindergarten befinden sich zum einen am Wöhrendamm und zum anderen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes im Nordosten des Plangeltungsbereiches. Diese hier vorgesehenen 12 Stellplätze dienen als Ersatz für die durch die Schulerweiterung

¹ Lärmkontor GmbH Hamburg. Lärmtechnische Untersuchung Skateboardbahn Wöhrendammplatz, Hamburg 30.06.1996

entfallenden Stellplätze zwischen Turnhalle und Altbau und werden der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Entsprechend dem tatsächlich erfolgten Ausbau des Parkplatzes an der Bahn wurden auch die Festsetzungen in diesem Bereich angepaßt. Mit Ausnahme des südlichen Teils ist der Parkplatz an der Bahn bereits hergestellt.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen wurden teilweise aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen, für Teilbereiche (im Nordosten an der Bahn) aber auch ergänzt. Hierdurch soll eine ausreichende Eingrünung und eine Abschirmung der Bahntrasse und des Kindergartens gewährleistet werden. Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2.1** sind hier Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Einige Festsetzungen für Anpflanzungen sind gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 entfallen, da die Bepflanzungen zwischenzeitlich mit der Realisierung des 2. Bauabschnittes des Kindergartens hergestellt wurden. Auf den ursprünglich festgesetzte Fläche für Anpflanzungen im Süden des Geltungsbereiches wurde verzichtet. Stattdessen sollen der südliche, insbesondere der südöstliche Bereich insgesamt landschaftsplanerisch neu gestaltet werden und die einzelnen Spielbereiche durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen gegliedert werden.

Erhaltenswerte und ortsbildprägende Einzelbäume, die auch durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt sind, werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zur Erhaltung festgesetzt (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 2.2**).

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auf die angrenzende Wohnbebauung

Durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geplante Schulerweiterung im Norden des Geltungsbereiches geschaffen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird es ermöglicht, das geplante Gebäude unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände nach der Landesbauordnung zwischen dem Altbau und der Turnhalle zu errichten. Da ein eingeschossiger Baukörper vorgesehen ist, ist von einer Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung des nördlich angrenzenden Wohnhauses (Nr. 57a) nicht auszugehen.

Auch von einer Zunahme der Lärmbeeinträchtigung durch den geplanten Neubau bzw. die Erweiterung auf sechs Klassenräume ist nicht auszugehen, da die mögliche Schallausbreitung vom südlich liegenden Schulhof und der Sport- und Spielanlagen durch den geplanten Schulerweiterungsbau abgeriegelt wird. Darüber hinaus ist die Erschließung dieses Gebäudes von Süden vorgesehen. Auch eine Lärmbeeinträchtigung durch die hier vorhandenen, aber zukünftig entfallenden Stellplätze ist nicht mehr möglich.

Die festgesetzten Sport und Spielanlagen im Süden des Plangeltungsbereiches auf dem Wöhrendammplatz sind bereits heute vorhanden und führen ebenfalls nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung. Dies gilt auch für die geplante Neugestaltung und Einbeziehung bisher nicht genutzter Flächen zwischen Skateboardanlage und der Bahnstrecke.

5.3 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft² zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung kommt es nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft, da die nunmehr festgesetzte erweiterte überbaubare Grundstücksfläche bereits heute vollflächig versiegelt ist und als Schulhof bzw. als Fläche für Stellplätze dient. Ein Ausgleichserfordernis besteht deshalb nicht. Dennoch sind im Bebauungsplan, wie bereits unter Punkt 4.4 erwähnt, verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auch von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes ist bei dem vorgesehenem Schulerweiterungsbau nicht auszugehen, da sich der geplante Baukörper unter Berücksichtigung der Trauf- und Firsthöhe deutlich dem vorhandenen massiven 3 geschossigen Altbau am Wöhrendamm unterordnet.

8. Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 01.03.2001 gebilligt.

Großhansdorf, den 11.04.2001

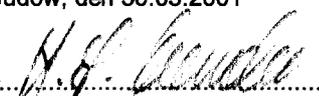

.....
(Petersen)
Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Köppenberg 15, 23899 Gudow, Tel. 04547-1551 Fax 1550
aufgestellt am: 07.11.2000
überarbeitet am: 13.11.2000
überarbeitet am: 13.02.2001

Gudow, den 30.03.2001


.....
Der Planverfasser

² Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.